SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 96 " HOFSTELLE SCHACHT - KADENER CHAUSSEE / HAMBURGER STR."

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- MD — Dorfgebiete § 5 BauNVO
- MI — Mischgebiete § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Dezimalzahl — Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- Römische Zahl — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- o — Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten

- KS — hier: Knickschutzstreifen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

- P — Öffentliche Parkplätze
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

- Transformationsstation

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

- Parkanlage
- Priv — **Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

z.B. "A" — Ausgleichsflächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
- Knick, anzulegen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- GFL — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**, zugunsten der Versorgungsträger
- **Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 BauNVO**
- **Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)

- LPB III
- LPB IV
- LPB V
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

- Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG
- Geschützte Biotope (gem. § 15a LNatSchG)
- Maßnahmen gem. Planfeststellungsverfahren

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 26/8 — Flurstücksbezeichnung
- Böschung
- Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
- Sichtdreiecke
- 1 bis 10 — Numerierung der Baugrundstücke

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den festgesetzten Dorfgebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

2.1In den festgesetzten Mischgebieten können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

3.0 Grundstückszufahrten § 9 (1) 11 BauGB

3.1 Für die Baugrundstücke Nr. 1,2,3,4+5 dürfen die Zufahrten lediglich an den gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

4.1 Alle zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 qm zu versehen; die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz (Rammschutz) zu sichern ist.

4.2 Die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden :
Bäume : 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang
Sträucher : 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

4.3 Im Wurzelbereich (= Traufbereich) zu erhaltender Bäume und Knicks sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.

4.4 Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen und Hecken oder Sträuchern zu durchgrünen. Dabei ist pro angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4.5 Für festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden : a) Straßenbäume, Einzelbäume : großkronige, heimische Laubbaumarten; Hochstämme, dreimal verpflanzt mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang. b) Anlage von Knicks, flächige Pflanzgebote, Ausgleichsflächen : landschaftstypische, heimische Arten der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft
Baumarten : Hei. 2 x verpflanzt 125 / 150 cm, Starucharten : Str. 2 x verpflanzt 60 / 100 cm, Pflanzdichte : 1Pfl. / 1,5 qm, Knicks : zweireihig

4.6 Für die Begrünung, der aus der Planfeststellung nachrichtlich übernommenen Vegetationsflächen und Ausgleichsflächen gelten die Auflagen des entsprechenden landschaftspflegerischen Begleitplanes.

4.7 Für die Nauanlage von Knicks gilt folgende Bauweise : Höhe 1,00 m / Sohlbreite 2,50 - 3,00 m / Kronenbreite 1,50 m

4.8 Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten.

4.9 Die Ausgleichsflächen A, B und C sind der naturnahen Entwicklung zu überlassen.

4.10 Auf der Ausgleichsfläche D sind auf ca. 30 % der Fläche Anpflanzungen aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen (Feldgehölzinseln) vorzunehmen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

4.11 Je nach Entwicklungsverlauf kann etwa alle 5 Jahre eine Pflege der Ausgleichsflächen erfolgen.

4.12 Die gesetzlich geschützten Biotope sind einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.

4.13 Die festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind jeweils in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.

4.14 Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den Baumaßnahmen der AKN-Verlegung zu realisieren.

4.15 Die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken oder für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig. Die Flächen sind vor Baubeginn dauerhaft und wirksam einzugrünen.

4.16 Der Oberflächenabfluß der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen ist im benachbarten Regenrückhaltebecken zu reinigen.

4.17 Während der Bauzeit ist der Baumbestand durch Maßnahmen gem. DIN 18920 zu sichern. Die Traufbereiche sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

5.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor städtbaulichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § (1) 24 BauGB

5.1 In den festgesetzten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der Tabelle A aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes (S(W+F)) zur Grundfläche des Raumes SG nach Tabelle B zu erhöhen oder zu mindern. Für im Lärmpegelbereich IV gelegene Gebäude gilt für die von der maßgeblichen Lärmquelle B 433 abgewandten Gebäudeseiten Lärmpegelbereich III.

Für die dem dauernden Aufenthalt nachts dienenden Räume sind an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV oder höher erforderlich sind - sofern keine zentrale Belüftung bzw. indirekte Belüftung zu Gebäudefronten mit max. Lärmpegelbereich III erfolgt - schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches erfüllen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle A :
Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen,Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Tabelle B :
Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle A in Abhängigkeit vom Verhältnis S(W+F) (= Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in qm) zu SG (= Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in qm)

S(W+F)) / SG	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5,0	4,0	3,0	2,0	1,0	0,0	-1,0	-2,0	-3,0

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude als Verblendbauten in roten oder braunen Vormauerziegeln zu gestalten. Die Außenwände landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsgebäude können auf Teilflächen von maximal 50 % der jeweiligen Fassade auch mit Holzverbretterung sowie geweilten oder profilierten Fassadenplatten gestaltet werden.

6.2 Dächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu gestalten. Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude können auch mit mindestens 10° Dachneigung gestaltet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 05.10.1996 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 01.07.1998 Siegel

(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.10.1996 durchgeführt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 01.07.1998 Siegel

(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ulzburg, den 01.07.1998 Siegel

(Bürgermeister)

4.Die Gemeindevertretung hat am 28.10.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ulzburg, den 01.07.1998 Siegel

(Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.1997 bis zum 08.12.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norderstedter Zeitung am 29.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 01.07.1998 Siegel

(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 01.07.1998 Siegel

(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wurde am 17.02.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.02.1998 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 01.07.1998 Siegel

(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 28.05.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 28.05.98

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB und § 92 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 22.06.1998 AZ. 620.362/20-20 bestätigt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Henstedt-Ulzburg, den .....

(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wird hiermit ausgefertigt.

Henstedt-Ulzburg, den 19. Okt. 1998

(Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21. Okt. 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 22. Okt. 1998 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 23. Okt. 1998

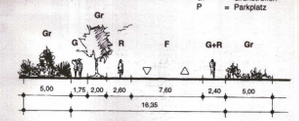
(Bürgermeister)

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

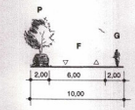
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Schnitt A - A

- G = Gehweg
- R = Radweg
- G+R = Geh- und Radweg
- F = Fahrbahn
- Gr = Grünstreifen
- P = Parkplatz

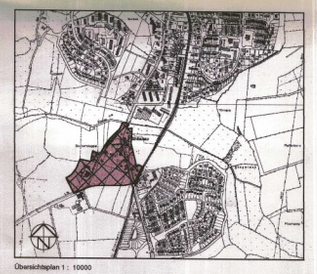


Schnitt B - B



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, 3113) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Sch.-H. S.321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.02.1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und § 92 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 96 "Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (B 433)" für das Gebiet: der Hofstelle Schacht, gelegen östlich der heutigen Kadener Chaussee - westlich der Hamburger Straße sowie der Flächen westlich der heutigen Kadener Chaussee im Bereich der bestehenden Bebauung und östlich der Hamburger Straße - südlich der Pinnau - westlich der heutigen AKN-Eisenbahntrasse zwischen den Ortsteilen Ulzburg und Ulzburg-Süd, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 96

"HOFSTELLE SCHACHT - KADENER CHAUSSEE (L 75) / HAMBURGER STRASSE (B 433)"

FÜR DAS GEBIET:
DER HOFSTELLE SCHACHT, GELEGEN ÖSTLICH DER HEUTIGEN KADENER CHAUSSEE - WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE SOWIE DER FLÄCHEN WESTLICH DER HEUTIGEN KADENER CHAUSSEE IM BEREICH DER BESTEHENDEN BEBAUUNG UND ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE - SÜDLICH DER PINNAU - WESTLICH DER HEUTIGEN AKN-EISENBAHNTRASSE ZWISCHEN DEN ORTSTEILEN ULZBURG UND ULZBURG-SÜD.

Endgültige Planfassung

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Wiedenallee 28 a, 20357 Hamburg

Bearbeitet :	Baum / Vieth	Gezeichnet :	Schrör	Projekt Nr :	657